



Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung der Gemeinde Lähden

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 der Gemeinde Lähden umfasst eine Fläche zwischen der Ortslage Holte-Lastrup und der Wohnsiedlung „Ziegelei“ an der Holter Hauptstraße (Landesstraße 55). Im Osten wird das Plangebiet durch die Holter Hauptstraße und im Süden durch einen angrenzenden Feldweg begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Standort eines Lebensmittelmarktes.

Im Plangebiet befindet sich ein Betrieb, der Fenster und Türen produziert und zusätzlich ein Bestattungsunternehmen betreibt. Dieser Betrieb hat weiteren Flächenbedarf und möchte sich am Standort erweitern. Planungsrechtlich war das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Erweiterung konnte daher nur durch Bauleitplanung ermöglicht werden.

Der Betrieb liegt an der Holter Hauptstraße (L55). Nördlich des Betriebes befindet sich die Ortslage von Holte-Lastrup, südlich befindet sich der Wohnstandort „Ziegelei“. Die Flächen dazwischen sind dem Außenbereich zuzuordnen. Direkt südlich der Ortslage von Holte Lastrup hat sich vor einigen Jahren an der Landesstraße ein Nahversorgungsunternehmen angesiedelt. Mit der nun vorliegenden Planung wird die Lücke zwischen dem Nahversorger und dem bestehenden Fensterbau- und Bestattungsunternehmen geschlossen. Das Plangebiet ergänzt städtebaulich sinnvoll die Entwicklung entlang der L 55. Aus diesem Grund hatte die Gemeinde Lähden beschlossen, für die Erweiterung des Betriebes den Bebauungsplan aufzustellen.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rathaus der Samtgemeinde in der Zeit vom 02.03.2023 bis zum 05.04.2023.

Von privater Seite wurde von einem angrenzenden Grundstückseigentümer eine Stellungnahme eingereicht. Der Eiwanderheber hat mitgeteilt, dass durch die Planung das Schwengerecht in Bezug auf seine Flächen eingehalten werden müsse. Außerdem dürfe keine Verschattung auf seinem Grundstück verursacht werden, die zu Ertragseinbußen führt. Des Weiteren müsse ausgeschlossen werden, dass weitere Emissionen (Lärm, Luftverschmutzungen, etc.) auf sein Grundstück durch das Vorhaben einwirken.

In Bezug auf die vorgebrachten Einwendungen wurde folgendes festgestellt:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Ausübung des Schwengelerchts nicht entgegen. In Bezug auf eine mögliche Verschattung, kann erst im Zuge konkreter Baumaßnahmen festgestellt werden, ob Entschädigungsansprüche entstehen.

Hinsichtlich möglicher Emissionen wurden Emissionskontingente festgesetzt, die die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung berücksichtigen. In Bezug auf Gewerbelärm sind damit keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten. Erhebliche Verschmutzungen sind aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes, das gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, nicht zu erwarten.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 02.03.2023. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 04.04.2023 aufgefordert.

Der Landkreis Emsland hat hinsichtlich der Raumordnung darauf hingewiesen, dass es sich um einen nicht integrierten Standort handelt und daher zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden sollten.

Dieses wurde berücksichtigt und Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Der Landkreis Emsland, Untere Naturschutzbehörde, hat darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung eine einmalige Begehung mit einer Potenzialabschätzung für die Artenschutz Erfassung ausreiche. Außerdem müssten eine Erfassung der Biotoptypen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden.

Dieses wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Einflüsse auf den Wasserhaushalt zu untersuchen und zu bewerten seien.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden im Umweltbericht analysiert und bewertet.

Von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde der Hinweis vorgetragen, dass nordöstlich am Plangebiet ein Altstandort registriert sei. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Altlast könne nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher werde empfohlen, die Begründung des Bebauungsplanes um Hinweise zum Umgang mit Grundwasser im Plangebiet zu ergänzen.

Diese Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Landwirtschaftskammer hat darauf hingewiesen, dass der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden sei.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Wegeseitenraum und Waldumbau) werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat auf eine verfüllte Erdgasbohrung und deren Schutzbereich im Plangebiet hingewiesen.

Die Erdgasbohrung und der Schutzbereich wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die EWE Netz GmbH hat auf vorhandene Leitungen im Planbereich hingewiesen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat erklärt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur L 55 ausschließlich über den am südlichen Plangebietsrand angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg sowie die bereits vorhandene und u. a. gewerblich genutzte Zufahrt erfolgen dürfe.

Die Stellungnahme wurde im Zuge der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat vorgetragen, dass im weiteren Bauleitplanverfahren durch ein Lärmgutachten nachgewiesen werden müsse, dass von dem Gewerbestandort keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen auf im Umfeld bestehende schützenswerte Nutzungen einwirken werden.

Dieser Stellungnahme wurde in der Weise gefolgt, dass ein Immissionsgutachten erstellt und flächenbezogene Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt wurden, damit keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld des Plangebets einwirken.

Die Industrie- und Handelskammer hat darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes schutzbedürftige Nutzungen befinden. Es müsse sichergestellt werden, dass die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzungen durch Schallemissionen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen.

Die im Bebauungsplan getroffen Festsetzungen von Emissionskontingenten sind geeignet, Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erklärt, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebiets erdverlegte bergbauliche Leitungen der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH verlaufen würden. Das Unternehmen sei daher am Verfahren zu beteiligen.

Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt und hat auf eine im Plangebiet vorhandene Erdgasbohrung hingewiesen, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Des Weiteren wurden vom LBEG allgemeine Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden gegeben, die im Rahmen des Umweltberichts zu berücksichtigen oder bei der Bauausführung zu beachten sind.

Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 BauGB beschrieben und es wurden die Auswirkungen darauf bewertet.

Der Hinweis auf den NIBIS Kartenservice als Unterstützung zur Bewertung der Bodenfunktionen wurde zur Kenntnis genommen.

Veröffentlichung

Im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden zugeleitet. Die Veröffentlichung fand in der Zeit vom 28.12.2023 bis einschließlich 30.01.2024 statt.

Weitere Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Vom Landkreis Emsland wurde vorgetragen, dass den in der Potenzialabschätzung formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung gefolgt werden könne. Die im südlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen linienartigen Gehölzstrukturen seien vor ihrer Entnahme durch geeignetes Fachpersonal auf mögliche Nester von Gehölzbrütern und Fledermaushöhlen zu untersuchen.

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit der Brutvögel zu erfolgen hat, ansonsten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern durchzuführen. Der Stellungnahme konnte somit gefolgt werden. Weitere Hinweise aus der Artenschutzbetrachtung sind ebenfalls berücksichtigt worden (Bauzeitenbeschränkung und Ausgleichsmaßnahmen).

Vom Fachbereich Wasserwirtschaft wurde dargelegt, dass gegen die Art der geplanten Entwässerung keine Bedenken bestehen, der Versickerungsnachweis aber noch geführt werden müsse.

Dieses wurde zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der konkreten Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Wesentlichen die Ausführungen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Diese wurden im Zuge der konkreten Bauleitplanung weitestgehend berücksichtigt.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung“ zu beachten sei.

Dieser Hinweis wurde in der Weise berücksichtigt, dass im Zuge der konkreten Bauleitplanung die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente zu Grunde gelegt wurden.

Die Industrie- und Handelskammer hat darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Planung nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen sollte. Grundsätzlich sollten gewerbliche Nutzungen nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

Dieser Hinweis wurde im Wesentlichen berücksichtigt. Die Planung erfolgte im Einvernehmen mit dem Betrieb, da sie seiner Erweiterung dient.

Die Westnetz GmbH hat auf bestehende Leitungen entlang der Straßen Holtkamp und Saßlage hingewiesen.

Der Hinweis auf die vorhandene Leitung an der Holter Hauptstraße sowie am nördlichen Rand entlang der Straßen Holtkamp und Saßlage wurde zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Das LBEG hat erklärt, dass sich im Plangebiet eine verfüllte Bohrung befindet. Der Schutzbereich um die Bohrung betrage 5 m.

Die Exxon Mobil Production hatte bereits auf die Erdgasbohrung hingewiesen. Die Bohrung wurde daher in die Flächennutzungsplanänderung und in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplan wurde zudem ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

Weitere Hinweise des LBEG betrafen den Umgang dem Boden und die Informationsplattform des NIBIS Kartenservers.

Die deutsche Telekom hat darauf hingewiesen, dass ihre Leitungen bei der Bauausführung zu schützen sind.

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde dargelegt, dass es sich in der Regel um Hausanschlüsse handelt.

Die EWE hat ebenfalls auf ihre Leitungen hingewiesen. Auch diesbezüglich wurde festgestellt, dass sich die Leitungen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Es werden sowohl bereits bebaute als auch ackerbaulich genutzte Flächen überplant. Die ackerbaulich genutzte Fläche geht für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) verloren.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde anhand einer faunistischen Potenzialabschätzung vorgenommen.

Diese durchgeführte faunistische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegenstehen.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Für den Bereich des Plangebietes kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung. Im Plangebiet selbst befindet sich jedoch bereits Bebauung und nordöstlich grenzen gewerblich bebaute und genutzte Flächen an.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhen minimiert.

Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend nicht bekannt sind, sind diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm) bestehen ebenfalls nicht.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass an der nächstgelegenen maßgeblichen Wohnnutzung die Immissionsgrenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Damit kann sichergestellt werden, dass benachbarte Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese wurden im Rahmen der Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch z.B. durch Lärm sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente - L_{EK} nicht zu erwarten.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und der Gemeinde Lähden.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde anhand einer faunistischen Untersuchung vorgenommen. Eine Potenzialabschätzung wurde durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung nicht entgegen.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung der Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes und damit dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze als vertretbar.

Die Gemeinde Lähden stellt daher insgesamt die Belange der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Gemeinde Lähden

Die Gemeindedirektorin

gez. Schümers